



Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren

Beschlussfassung

Impressum

Arealentwicklung



Quartierplanung



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen, Franziska Herrmann

Datei-Name

37435_Ber02b_Mitwirkungsbericht_TG_Liestal_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens.....	1
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens.....	1
2.	Gegenstand und Organisation der Mitwirkung.....	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung.....	1
2.2	Durchführung des Verfahrens.....	1
3.	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	3
4.	Bekanntmachung.....	10

Anhang 1: Übersicht über die Verfahrensdurchführung

1. Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

2. Gegenstand und Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Cheddite - II". Folgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500), Stadt Liestal / Gemeinde Lausen
- Quartierplan-Reglement, Stadt Liestal / Gemeinde Lausen
- Mutation Zonenplan Siedlung (Parzellen Nr. 3227 und Nr. 2402), Stadt Liestal
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV)
- Teilbeitrag Verkehr, Gruner AG, Basel, 30. November 2015
- Kultur- und Bauhistorisches Inventar Chedditefabrik, Heidenlochstrasse 112 - 117d, Liestal, und Kunststoff-fabrik, Weidmattstrasse 31 - 37, Lausen, 8. August 2014
- Entscheidungspapier betreffend Bau LSW Quartierplan Cheddite, 17. Juni 2014

Mit einer neuen Quartierplanung (= Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens) soll die bestehende Quartierplanung "Cheddite" von 2005, welche sich über ein Teilgebiet in der Stadt Liestal und ein Teilgebiet in der Gemeinde Lausen erstreckt, abgelöst werden.

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führten der Stadtrat Liestal und der Gemeinderat Lausen für die Quartierplanung "Cheddite - II" ein gemeinsam zeitlich koordiniertes Mitwirkungsverfahren durch (siehe Anhang 1).

Dieser vorliegende Mitwirkungsbericht behandelt die eingegangenen Mitwirkungseingaben. Die Eingaben wurden zwecks einer koordinierten und abgestimmten Stellungnahme vorgängig zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal besprochen. Für die Beschlussfassung der Quartierplanung werden für das Teilgebiet der Stadt Liestal und das Teilgebiet der Gemeinde Lausen separate Beschlussfassungsvorlagen erstellt. In diesem Zusammenhang werden auch separate zwei Mitwirkungsberichte erstellt, welche vom Stadtrat Liestal bzw. vom Gemeinderat Lausen zu bestätigen bzw. beschliessen sind. Dieser Mitwirkungsbericht ist der Bericht des Stadtrates Liestal. Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht in anonymisierter Form behandelt bzw. mittels Eingabe-verweise aufgeführt.

3. Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungseingaben aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabeverweis mit * gekennzeichnet)	Eingabeverweis	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängig erfolgter Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
1. Verkehr					
1.1.	Fusswegverbindung	Es sollte eine offizielle Fussgänger Verbindung Heidenloch – Ziegelmatte als Passage mit öffentlichem Durchgangsrecht durch die Siedlung oder als Uferweg rechts der Ergolz geführt werden.	M1*	Innerhalb der Siedlung wird kein öffentlicher Fussweg eingerichtet. Jedoch wird vertraglich im Quartierplan-Vertrag mit der Eigentümerschaft vereinbart, dass die Zu- und Durchgangsmöglichkeit der Überbauung bzw. deren Aussenräume für nicht in der QP-Überbauung wohnhafte Bewohner gewährleistet werden.	(M)
1.2.	Verkehrsführung	Bei der Führung des Baustellen- und später des Anwohnerverkehrs ist dem Engpass Weidmattstrasse, insbesondere bei der Liegenschaft Edgar Vöglin, besondere Beachtung zu schenken. Es werden folgende Massnahmen vorgeschlagen: - Ordnen des Baustellenverkehrs: z.B. Wegfahrten via Liestal, Zufahrten via Lausen - Tempo 30 auf diesem Abschnitt - Einbahnstrassenführung auf der Kirchstrasse ab Liegenschaft Hostettler bis Einmündung Sonnenweg/Bifangstrasse, einschliesslich Strassenslück vor der Kirche, sowie auf der Weidmattstrasse von der Liegenschaft Sumi bis zur Liegenschaft Hostettler. Von der Einmündung der Bifangstrasse in die Weidmattstrasse bis Aufbahrungshalle Gegenverkehr möglich.	M1*	Der Gemeinderat Lausen hat am 14. Juni 2016 beschlossen, dass die Strassensanierung und der Ersatz der Wasserleitung Weidmattstrasse vor Beginn der Bauarbeiten auf dem Areal der QP Cheddite II umgesetzt werden soll. Die Vorlage soll der Gemeindeversammlung vom 14. September 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In diesem Zusammenhang werden auch verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt, welche mit dem damaligen Sanierungsprojekt bereits durch die Gemeindeversammlung am 26. September 2006 beschlossen wurden. Unter Anderem werden im Bereich der Liegenschaften Ziegelmattestrasse 2 und Weidmattstrasse 15 je eine Sperrfläche erstellt, um die Strassenbreite zu reduzieren und so den Verkehr zu beruhigen. Im Weiteren wird im Bereich der Ausfahrt Ziegelmattestrasse zur besseren Übersicht die Markierung in den Strassenraum ausgeweitet. Zudem soll, das bei der Friedhofhalle endende Troitloir bis zur Kirchstrasse verängert werden, um die Sicherheit der Anwohnerschaft und Fussgänger zu erhöhen. Vertraglich wird im Quartierplan-Vertrag mit dem Gemeinderat vereinbart, dass das Verkehrskonzept für den Baustellenverkehr vor Erteilung einer allfälligen Baubewilligung an die Gemeinde einzureichen ist. Zum heuligen Zeitpunkt ist die Einreichung eines Verkehrskonzeptes nicht möglich, da die bauliche Umsetzung noch nicht geklärt ist. Die engen Strassenverhältnisse werden in diesem Konzept sicherlich berücksichtigt werden. Die flächendeckende Einführung einer Zone Tempo 30 wurde durch die Bevölkerung der Gemeinde Lausen am 9. Februar 2014 verworfen. Mit den vorliegenden baulichen Massnahmen (Reduktion Strassenbreite infolge durchgehendem Troitloir, Einbau Strassenverengungen) sieht die Gemeinde derzeit keinen Bedarf, eine Zone Tempo 30 einzuführen.	(M)
1.3.	Verkehrsführung	Es ist eine strikte Trennung nach Ausfahrt Liestal resp. Lausen mit geeigneten baulichen Massnahmen vorzunehmen, um eine einseitige Belastung auf Seile der Gemeinde Lausen zu vermeiden. Art. 9 QR sollte entsprechend angepasst werden.	M2*	Siehe Antwort unter Punkt 1.4.	✓
1.4.	Verkehrsführung	Die Autoeinstellhalle ist baulich permanent zu unterteilen, um zu vermeiden, dass die entstehende Mehrbelastung mehrheitlich zu Ungunsten der Gemeinde Lausen ausfällt. Auch oberirdische Autostellplätze sind im Sinne	M4*	Das Anliegen wurde geprüft und umgesetzt. Die Autoeinstellhalle wird baulich getrennt (Hinweis: Die Stadt Liestal würde gemäss nochmaliger Beurteilung der Stadtbaukommission vom 13.04.2016 eine Durchgängigkeit der Autoeinstellhalle zwar begrüssen, beharrt jedoch nicht auf diesem Punkt. Die Autoeinstellhalle kann somit baulich	✓

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung * im Gespräch geklärt H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungsbeiträge aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabeverweis mit * gekennzeichnet)	Eingabeverweis	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängiger erfolgreicher Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungsbeiträgen zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
		von getrennten Zu- und Wegfahrten aus / in Richtung Lausen respektive Liestal zu realisieren.		getrennt werden.). Damit besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit von einem Gemeindegebiet zum anderen Gemeindegebiet über die unterirdische Einstellhalle. Die Benutzung der Ein-/Ausfahrten ist nur für das jeweilige Teilgebiet (Lausen oder Liestal) möglich. Auch oberirdisch ist eine Zufahrtsmöglichkeit zum anderen Teilgebiet (Lausen oder Liestal) auszuschliessen. Das Quartierplan-Reglement wird diesbezüglich angepasst bzw. ergänzt.	
1.5.	Strassensanierung	Die Weidmattstrasse respektive die Quartierstrassen generell sind vor Erteilung einer allfälligen Baubewilligung mit festem Unterbau auszubauen.	M3*, M4*	Siehe Antwort unter Punkt 1.2.	✓
1.6.	Strassensanierung	Die Weidmattstrasse soll vor Baubeginn (inklusive Abbrucharbeiten und Aushub) in den Zustand gebracht werden, welcher gewährleistet, dass keine weiteren Schäden an Leitungsführungen sowie Liegenschaften entstehen können.	M3*	Siehe Antwort unter Punkt 1.2.	✓
1.7.	Verkehrsberuhigung	Bei der Planung der Sanierung der Weidmattstrasse sind verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen (bspw. Temporeduktion, Strasseninseln). Von einer Strassenverbreiterung ist grundsätzlich abzugehen.	M2*	Siehe Antwort unter Punkt 1.2.	(✓)
1.8.	Verkehrsberuhigung	Durch verkehrsberuhigende (bauliche) Massnahmen ist die Sicherheit auf der Weidmattstrasse respektive den Quartierstrassen generell für sämtliche Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Kinder, zu gewährleisten.	M3*, M4*	Siehe Antwort unter Punkt 1.2.	✓
1.9.	Mehrverkehr	Aufgrund der geplanten Überbauung wird eine grosse Verkehrszunahme erwartet. Dieser Mehrverkehr gefährdet die Schüler, welche die Verbindung Lausen-Liestal mehrmals täglich als Schulweg nutzen. Das Projekt ist zu redimensionieren.	M7*	Das Projekt wurde im Teilgebiet der Gemeinde Lausen redimensioniert. Die Redimensionierung umfasste eine Geschossreduktion bei den Baubereichen C1, C2 und C3 um jeweils ein Vollgeschoss. Infolge dieser Geschossreduktionen ergibt sich auch eine Reduktion der Wohneinheiten um rund 20 %. Dies hat ebenfalls zur Folge, dass sich der gesetzlich erforderliche Parkplatzbedarf und auch das Verkehrsaufkommen gleichfalls um 20 % reduziert.	✓
1.10.	Mehrverkehr	Die in der Planung zur Anwendung gelangte Berechnungsgrundlage für den zu erwartenden Mehrverkehr wird in Frage gestellt.	M4*	Die Berechnungsgrundlage bzw. angewendeten Kenngrößen basiert auf entsprechenden anerkannten Verkehrsfachgrundlagen unter Berücksichtigung von kantonalgesetzlichen Grundlagen.	A
1.11.	Parkierung	Die Parkplätze entlang der Weidmattstrasse (Buslinie 78, kantonale Radroute mit erheblichem Langsamverkehr, beengte Platzverhältnisse) sind zu streichen bzw. zu verschieben, so dass Parkierungsmanöver im OP-Areal stattfinden können, ohne den öffentlichen Verkehrsraum zu belasten.	M5*	Besucherparkplätze sind gemäss Verkehrsgulachten vorzugsweise ebenerdig anzubieten. Dafür ist obergeschossige Fläche zu beanspruchen. Eine detaillierte Parkplatzplanung liegt noch nicht vor (Gegenstand im Rahmen der Baugesuchplanung). Wenn auf alternativen ebenerdigen Flächen genügend Besucherparkplätze realisiert werden können, soll auf den Bereich entlang der Weidmattstrasse verzichtet werden.	K

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungsangaben aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabeverweis mit * gekennzeichnet)	Eingabe- verweis	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängig erfolgter Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungsangaben zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
2. Bebauungskonzept					
2.1.	Dimensionierung des Bauprojektes	Das Projekt ist stark überdimensioniert und nimmt kaum Rücksicht auf die bald 100-jährige aktuelle Siedlung am Fusse des Kirchberges. Deren Lebensqualität wird mit dem aktuellen Projekt akut gefährdet. Es wird beantragt, dass die Baukörper C1, C2 und C3 so geplant werden, dass diese dem aktuellen Zonenplan entsprechen, d.h. maximal mit 2-3-Stockwerken. Den Aspekten Sicht und Sonneneinstrahlung ist für die dort bereits wohnhaften Anwohner/innen mehr Bedeutung beizumessen. Allenfalls ist dazu eine Expertise einzuholen.	M2*	Siehe Antwort unter Punkt 1.9. Im Weiteren wurde dem Anliegen betreffend Besonnung/Beschattung Rechnung getragen, indem ein entsprechendes Gutachten eines Fachbüros erstellt wurde, welches für jede Liegenschaft bzw. jedes Gebäude die Schattensituation aufzeigt.	✓
2.2.	Einpassung in Umgebung	Die geplante Bebauung ist in keiner Weise auf die bestehende östlich und nordöstlich gelegene Bebauungsstruktur von Lausen ("Ziegelmatte" und Kirchstrasse; Kleinsiedlungen mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS) angepasst. Das Gebäude im Baubereich C2 ist mindestens um ein Vollgeschoss und das Gebäude im Baubereich C3 um ein bis zwei Vollgeschosse zu reduzieren, da mit den aktuell vorgesehenen Gebäudedimensionen erhebliche Belichtungs- und Beschattungsnachteile für die nördliche und östliche Nachbarschaft entstehen würden. Dabei ist eine Kompensation im weniger siedlungsempfindlichen Bereich möglich, im Sinne einer subtilen, qualitätsvollen Baumassenverteilung innerhalb des QP-Areals.	M5*	Siehe Antwort unter Punkt 2.1 bzw. 1.9 sowie 2.7. Zudem ist die ISOS-Erhaltungsaussage (Erhaltungsziel A = Erhaltung der Substanz bzw. Abbruchverbot) zu den genannten Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Lausen in der Nachbarschaft zur Quartierplanung in erster Linie durch zonenplanerische Massnahmen bei den betreffenden Siedlungen selbst umzusetzen (Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen mit entsprechenden Schutzbestimmungen im Rahmen der Siedlungsplanung).	✓
2.3.	Einpassung in Umgebung	Der Massstabsprung zwischen den Bauten des Quartierplanes und der Wohnzone W2 in Lausen ist zu überprüfen resp. im Sinn eines kontinuierlichen Überganges anzupassen.	M8	Siehe Antwort unter Punkt 2.1 bzw. 1.9.	✓
2.4.	Historischer Kontext	Die Planungskonzeption ist im Gesamten auf den historischen Kontext zu überprüfen. Ein gutes Beispiel der Verbindung von „alt“ und „neu“ gelang nach Ansicht der Mitwirkenden bei der Überbauung „Schappe“ in Arlesheim. Die Mitwirkenden präzisieren im Gespräch ihr Anliegen wie folgt: – Innerhalb des QP-Areals im Bereich des Windentalbachs soll ein Zentrum geschaffen werden soll, in welchem alle historischen Bauten erhalten und miteinbezogen werden.	M8	Stellungnahme der Stadt Liestal (da die betreffenden Bauten alle auf dem Teilgebiet der Stadt Liestal stehen): – Die Stadt würdigt die interessanten und differenzierten Anliegen der Mitwirkenden und bedankt sich für die vertiefte Auseinandersetzung mit der vorliegenden Quartierplanung. – Zu Beginn der Planung wurde die Machbarkeit mittels Varianten in einem Workshop-Verfahren evaluiert. Beide involvierten Gemeinden haben sich in ihren Fachkommissionen sowohl mit dem Städtebau wie dem Umgang mit der historischen Bausubstanz auseinandergesetzt und dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zugestimmt. Die Stadt Liestal hat sich seit Beginn der Entwicklung des neuen QP mehrmals und in unterschiedlichen Gremien positiv zum Städtebau geäußert, zuletzt in einer abschliessenden Beurteilung am 13.04.2016. – Nachfolgend wird die vorliegende Planung hinsichtlich Städtebau, Bachraum Windentalbächli und Umgang mit aller Cheddite-Bausubstanz erläutert und begründet.	✗

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungsangaben aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabeverzeichnis mit * gekennzeichnet)	Eingabe- verweis	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängiger erfolgreicher Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungsangaben zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Bauten nördlich dieses Bereichs (Baubereiche A1 und A2) sollen re-dimensioniert oder ganz weggelassen werden und städtebaulich nur eine untergeordnete Rolle spielen. - Die Bauten südlich des Zentrums ((B1-4, C1-4) können in der geplanten Form realisiert werden. Durch das neu geschaffene Zentrum mit Integration aller historischen Bauten im Bereich des Windentalbachs ergäben sich im gesamten QP-Areal drei unterschiedliche Bereiche (alt, Zentrum, neu), welche der Quartierplanung einen einzigartigen Charakter verleihen. 		<p><u>Städtebauliche Erläuterung</u></p> <p>Die Anordnung der neuen Wohnhäuser, ihre Typologien und landschaftsarchitektonische Einbettung orientieren sich an den gebauten Strukturen, die durch langgezogene Fabrikhallen definiert sind. Das neue Wohnquartier wird vor allem durch zwei Landschaftsräume geprägt, dem Wald und dem Flussraum. So entsteht eine lineare Anordnung der Wohnhäuser, die nordöstlich entlang der Waldgrenze und südwestlich dem Flussraum der Ergolz folgt. Das Wohnen ist in drei Clusters gegliedert, einer in Richtung Liestal, einer in der Mitte, einer in Richtung Lausen. Es entsteht eine offene Bebauung, die unterschiedlich zugeschnittene Aussenräume vereint, die fließend ineinander übergehen. Die Ramise (Nr. 112a) und das Transformatoren-Waschhaus (Nr. 116) sollen von der industriellen Bebauung der Historie des Ortes zeugen und durch stilles Gewerbe und als gemeinnütziger Aufenthalts- und Spielbereich genutzt werden. Die beiden Gebäude verleihen dem Areal, zusammen mit dem Windentalbächli und den ersten Fabrikbauten im Windental gegen Norden, eine identitätsstiftende Wiedererkennbarkeit, die über die landschaftlichen Besonderheiten hinausweist.</p> <p><u>Bachraum Windentalbächli</u></p> <p>Der Raum im Bereich des Windentalbächlis profiliert vom Wegfall des Bauernhauses und der Rückverschiebung der Gebäude gegen den Wald auf der nach Liestal gerichteten Seite. Das Windental wird mit dem Erhalt der Ramise, des Trafogebäudes und dem Windentalbächlis in eine landschaftsräumliche Beziehung gesetzt. Zudem soll der Bach ausgedollt werden, was eine wesentliche landschaftliche Aufwertung bewirkt.</p> <p><u>Umgang mit alter Bausubstanz der Checkrite-Fabrik</u></p> <p>Gemäss Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege hat die Stadt Liestal ein bauhistorisches Inventar Cheddite in Auftrag gegeben. Im kantonalen Bauinventar wurde das Ensemble nicht aufgenommen. Das Ensemble spiegelt die Firmenphilosophie und Geschichte in interessanter Weise wieder. Es beschäfen ein einheitliches Gestaltungskonzept und sorgfältig ausgeführte Bauten mit interessanten architektonischen Details. Die Einzelbauten haben aus Sicht der Kommissionen nicht die Bedeutung, dass ein Substanzschutz angemessen wäre. Der Schutz des kulturhistorisch interessanten Gesamtensembles wäre ein grosser Eingriff in die Eigentumsfreiheit und würde dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Auch würde durch das Belassen des Gesamtensembles eine sinnvolle, zusammenhängende Überbauung erschwert. An dieser peripheren Lage zwischen zwei Gemeinden wäre es zudem mit einer geringeren Ausnützung schwierig, die notwendige Dichte für ein funktionierendes Quartier zu erreichen. Das angepasste Projekt sieht entlang des Windentalbächlis den Erhalt der Trafostation und des Garagengebäudes vor. Diese sind schön in den Grünraum Windentalbächli eingebettet. Ergänzend hierzu ist noch zu erwähnen, dass im genehmigten QP 2004 nur das Pächterhaus (Nr.113) erhalten wurde. Der historische Zusammenhang der Fabrikgebäude im vorliegenden Entwurf wurde somit verstärkt.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann das Anliegen eines Erhalts aller historischen Bauten im Bereich Windentalbächli nicht aufgenommen werden</p>	

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungsbeiträge aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabeverweis mit * gekennzeichnet)	Eingabeverweis	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängig erfolgter Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungsbeiträgen zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
2.5.	Historischer Kontext	Die identitätsstiftenden Bauten Nr. 112 (Verwaltungs- und Wohngebäude, nur ursprünglicher Teil ohne Anbauten), Nr. 112a (Garagen mit Holzschuppen), Nr. 113 (Pächterhaus) und Nr. 116 (Transformator- / Waschhaus) sind zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.	M8	Siehe Antwort unter Punkt 2.4.	✗
2.6.	Historischer Kontext	Die durch die Integration der historischen Bauten wegfallende Mehrnutzung ist in die verbleibenden Kuben umzulagern. Es ist gut vorstellbar, dass einzelne Neubauten um ein Geschoss höher gebaut werden können, ohne den Gesamtaspekt der Überbauung zu verändern.	M8	Siehe Antwort unter Punkt 2.4.	✗
2.7.	Grenzabstand	Die Baubereiche C2 und C3 sollen in etwa auf denselben Abstand gegenüber den Ziegelmattparzellen verschoben werden, wie er in der QP 2005 festgelegt war. Im aktuellen Entwurf halten die Baubereiche die gesetzlichen Grenzabstände nicht ein (massive Beschattung, keine bauliche Einpassung).	M5*	Das Anliegen wurde geprüft und umgesetzt. Der Abstand entspricht wieder dem Abstand, wie im bisherigen Quartierplan (QP 2005). Dieser "Abstandsraum" wurde zudem durchgehend als Grünbereich festgelegt. Durch die Geschossreduktion und der Abstandsvergrößerung verbessert sich zudem die Belichtungssituation der angrenzenden Liegenschaften. Ein Schattengutachten wurde erstellt, in welche für jedes Gebäude die Beschattung dargelegt wird. Eine massive Beschattung von Nachbargebäuden ist aufgrund des Gulachtens nicht festgestellt worden.	✓
3. Gestaltung der Bauten und der Umgebung					
3.1.	Grünbereich	Entlang der Ziegelmattparzellen soll ein durchgehender Grünbereich in der Breite gemäss QP 2005 von der südlichen Uferschutzzone bis zur Weidmattstrasse festgelegt werden (ökologische Vernetzungsachse, "grüne Pufferzone").	M5*	Siehe Antwort unter Punkt 2.7	✓
3.2.	Ökologische Massnahmen	Die ökologische Aufwertung der Uferbereiche entlang der Ergolz ist unter § 7 Ziff. 2 QR verpflichtend aufzuführen. Formulierungsvorschlag: "Die bestehenden Uferbereiche entlang der Ergolz sind ökologisch aufzuwerten. Zu diesem Zweck ist entlang der Ergolz eine artenreiche Hecke anzupflanzen. Zusätzlich sind entlang dieser Hecke oder in Lücken dazwischen Kleinstrukturen, wie Ast- oder Steinhäuten anzulegen. Auf der gesamten Länge sollten mindestens 20 Kleinstrukturen angelegt werden. Anschliessend an die Hecke soll ein Krautsaum installiert werden, welcher nur einmal im Jahr zur Hälfte gemäht wird."	M6	Das Anliegen wird im Grundsatz unterstützt. Das Fließgewässer der Ergolz ist im Abschnitt entlang des Quartierplan-Areals bereits renaturiert sowie die entsprechenden Uferbereiche ufertypisch gestaltet und besodet worden. Für die Biodiversität des Ufers optimal ist eine Mischung (Mosaik) aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und einigen vegetationslosen Flächen. Aufgrund dessen wird anstelle des detaillierten Mitwirkungsbeitrages das Reglement unter § 7 Abs. 2 mit nachfolgender allgemein gehaltener Formulierung ergänzt (Ergänzung; <u>unterstrichen dargestellt</u>): <i>Die vorhandenen Uferbereiche entlang der Ergolz sind bei Bedarf ökologisch aufzuwerten. Mit der Renaturierung des Windentalbächchlis sind für das Gewässer angemessen Uferbereich zu gestalten. <u>Dazu ist für die jeweiligen Uferbereiche ein Mosaik aus ufertypischen Gehölzen, krautiger Vegetation und vegetationslosen Flächen anzulegen.</u></i> * Anforderungen an Ökotyp Uferbereich (Bundesamt für Landwirtschaft BLW, 21. Febr. 2011)	✓

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungsangaben aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabevenweils mit * gekennzeichnet)	Eingabevenweils	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängig erfolgter Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungsangaben zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
3.3.	Ökologische Massnahmen	<p>Ergänzungsvorschläge für die unter § 7 Ziff. 11 QR aufgeführten möglichen ökologischen Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiher mit natürlichem Uferbereich (darf Uferschutzzone tangieren, anrechenbar inkl. Uferbereich zu 100%) - Schlafquartier für Fledermäuse, Wildbienenhotel (anrechenbar wie Nisthilfen) - Kleinstrukturen, wie Stein- oder Asthaufen (anrechenbar zu 10 m² pro Element) <p>Bei jeglichen ökologischen Elementen ist die Pflege langfristig zu regeln.</p>	M6	<p>Das Anliegen wird mit Ausnahme des Wildbienenhotels und des Weihers berücksichtigt, jedoch mit folgender Formulierung in § 7 Abs. 11 des Reglementes (Ergänzung: <u>unterstrichen dargestellt</u>):</p> <p>d) <u>Kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum;</u> e) <u>Nisthilfen für Vögel sowie Schlafquartiere für Fledermäuse zu 2 m² pro Element;</u> f) <u>Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhaufen) zu 100% ihrer effektiven Fläche;</u> g) <u>Ausserhalb der Uferschutzzone und begrünter Flächen liegende Kleintierdurchlässe zu 100%.</u></p> <p><u>Die Massnahmen sind zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion zu erhalten und zu pflegen.</u></p> <p>Die Erstellung eines Bienenhotels im direkten Umfeld einer Wohnüberbauung ist betreffend Sicherheit (Kinder/Aufenthaltsnutzung) nicht sinnvoll. Im Weiter ist die Erstellung eines weiteren Gewässers bzw. eines Teichs aufgrund des bereits vorhandenen Fliessgewässers (Ergolz) und des auszuclodenden und zu renaturierenden Windentalbächlis innerhalb des Quartierplan-Areals im Teilgebiet der Stadt Liestal eher unwahrscheinlich.</p>	✓
3.4.	Kleintiere	<p>Keine Hindernisse und Fallen für Kleintiere: Ergänzung eines sinngemässen Absatzes unter § 7 QR: "Die Aussenraumgestaltung ist so zu planen, dass die Parzelle für Kleintiere wie Igel oder Amphibien passierbar ist und keine Fallen aufweist. Insbesondere sind Mauern, Schächte und Absätze so zu gestalten, dass sie für die Tiere überwindbar sind und nicht zu einer Falle werden können. Absätze und Mauern, welche höher als 25 cm sind, sollten vermieden werden oder mittels Rampen oder ähnlichen Mitteln passierbar gemacht werden."</p>	M6	<p>Das Anliegen wird berücksichtigt, jedoch mit folgender Formulierung (neuer bzw. separater Absatz in § 7):</p> <p><u>Die Passierbarkeit für Kleintiere in einem Korridor (Wald – Gewässer) ist zu gewährleisten. Fallen für Kleintiere sind zu vermeiden.</u></p>	✓
3.5.	Vogelfreundliches Bauen	<p>Ergänzung eines sinngemässen Absatzes: "Verglaste Flächen sind so zu gestalten, dass keine Vögel damit kollidieren. Folgende Situationen sind zu vermeiden oder mittels der Glaswahl resp. -gestaltung zu entschärfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grosse, spiegelnde Glasflächen - freistehende Glasflächen z.B. Windschutzverglasungen - transparente Eckbereiche <p>(Nähere Informationen: Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von der Vogelwarte Sempach oder auf www.vogelglas.info)</p>	M6	<p>Das Anliegen wird berücksichtigt, jedoch mit folgender Formulierung (neuer bzw. separater Absatz in § 6):</p> <p><u>Glasflächen sind so zu gestalten, dass diese keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen (keine Obereck-Verglasungen, keine spiegelnden Glasflächen).</u></p>	✓

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt * nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) (Mitwirkungsangaben aus der Gemeinde Lausen sind im Eingabeverweis mit * gekennzeichnet)	Eingabe- verweis	Stellungnahmen Stadtrat Liestal (aufgrund vorgängig erfolgter Koordination der Stellungnahmen zu den Mitwirkungsangaben zwischen der Bauverwaltung Lausen und dem Stadtplanungsamt der Stadt Liestal)	Ergebnis
4. Diverses					
4.1.	Alllasten	Die Mitwirkenden möchten erfahren, was für Alllasten auf dem Areal vorhanden sind.	M7*	Das Cheddite-Areal ist bis ca. 2000 (Lausen) bzw. 2003 (Liestal) zur Herstellung von Sprengstoffen und Kunststoffartikeln genutzt worden. – Das Areal der Quartierplanung ist im kantonalen Alllastenkataster als belasteter Standort ausgewiesen. Davon betroffen sind sowohl das Teilgebiet der Stadt Liestal wie auch das Teilgebiet der Gemeinde Lausen. – Mehrere Gulachten zum Cheddite-Areal liegen vor. In einzelnen Gebäuden wurde eine geringe Menge an Asbest festgestellt. In einzelnen Proben von künstlichen Auffüllungen wurden PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), ein Abfallprodukt aus Altöl aus der industriellen Produktion sowie Schwermetalle bestimmt. Ausserdem sind in einzelnen Gebäuden mit Mineralöl (KW) und PCB (Polychlorierte Biphenyle) verschmutzte Bodenplatten sowie ein Tankstellen-Treibstofftank vorhanden. – In der Bewertung nach Art. 8 der Alllasten-Verordnung (AllV) weisen beide Standorte keinen Überwachungs- und Sanierungsbedarf auf. Die technischen Untersuchungen im Sinne der AllV sind abgeschlossen. – Es ist geplant, vor Realisierung des Projekts die Alllasten vollständig zu sanieren.	A
4.2.	Perimeter	Die beiden Parzellen Nrn. 3227 und 2402 sind in den Planungspemeter miteinzubeziehen, um zu gewährleisten, dass sich das Quartier zwischen Grammetstrasse – Heidenlochstrasse – Ergolz als Ganzes entwickelt.	M8	Das Anliegen kann nachvollzogen werden. Die Eigentümerschaft des Cheddite-Areals sowie die beauftragten Entwickler wollten eine neue Quartierplanung erarbeiten ohne Abhängigkeiten von Drittparzellen. Zudem war die in Liestal benachbarte Parzelle Nr. 3227 bis vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens im Besitze einer Eigentümerschaft mit Auslandadresse, welche nicht erreicht werden konnte. Das Vorgehen bzw. der Perimeter der Arealentwicklung sowie der damit verbundenen Quartierplanung erfolgte im Einverständnis des Stadtrates Liestal und des Gemeinderates Lausen.	✗
4.3.	Verfahren	Bauliche Belange der Quartierplanung sowie Details bezüglich der Festlegung von Baustellenorganisation und -verkehr sind nicht erst im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchverfahren, sondern bereits vorgängig zu regeln.	M3*, M4*	Die baulichen Belange der Quartierplanung (Realisierungszeitpunkt/Elapierung bzw. Realisierungsstart Lausen/Liestal) sowie die Festlegung der Baustellenorganisation sind nicht Gegenstand der Quartierplan-Festlegung. Es ist aber wichtig, dass die Realisierung sowie Organisation der Baustelle bzw. des Baustellenverkehrs mit den Behörden koordiniert wird. Dieser Grundsatz soll daher im Quartierplan-Vertrag festgehalten werden. Die Quartierplanung wird erst dann zur Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinde Lausen bzw. dem Stadtrat Liestal unterbreitet, wenn der Quartierplan in unerschrifteter Fassung vorliegt. Gestützt auf den Quartierplan-Vertrag können die Behörden von Liestal und Lausen die Koordination bzw. die Planung der Realisierung und der Baustellenorganisation bzw. -verkehrs erwirken.	(M)
4.4.	Redaktioneller Hinweis	Auf dem Plan wird die Kirchstrasse beim Gaskessel Weidmattstrasse genannt und der darüberliegende Hügel Kichberg statt Kirchberg.	M1*	Kennntnisnahme, wird angepasst.	✓
4.5.	Besprechung	Es wird begrüsst, wenn die Anträge im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit dem Gemeinderat konkretisiert werden können.	M8	Die Stadt Liestal führte mit den Mitwirkenden, welche sich zum Quartierplan im Teilgebiet der Stadt Liestal äusseren ein Gespräch.	H

Legende letzte Spalte: ✓ berücksichtigt (✓) teilweise berücksichtigt ✗ nicht berücksichtigt K Kenntnisnahme A Beantwortung Fragestellung ★ im Gespräch geklärt H Hinweis

4. Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Cheddite – II, Teilgebiet Liestal" durch den Stadtrat Liestal zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Stadtrat Liestal dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge und für die sachlich geführte Diskussion.

Liestal, 6. September 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Lukas Ott

Der Stadtverwalter:



Benedikt Minzer

Anhang 1 Übersicht über die Verfahrensdurchführung

Publikation Mitwirkungsverfahren	Stadt Liestal	
	Liestal aktuell Nr. 800	3. Dezember 2015
	Homepage der Stadt Liestal (Rubrik "Publikationen")	3. Dezember 2015
	Gemeinde Lausen	
	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 49:	3. Dezember 2015
	Lausner Anzeiger Nr. 23/2015:	27. November 2015
	Homepage der Gemeinde Lausen (Rubrik "Aktuelles")	3. Dezember 2015
1. Anwohnerinformation Gemeinde Lausen	1. Dezember 2015	
Mitwirkungsfrist	4. Dezember – 23. Dezember 2015	
Mitwirkungseingaben	Stadt Liestal:	2 Eingaben
	Gemeinde Lausen:	6 Eingaben*
	* wovon 2 Sammeleingaben	
Gespräch mit Mitwirkenden Stadt Liestal	Wurde an zwei Terminen durchgeführt	
2. Anwohnerinformation Gemeinde Lausen	21. Juni 2016	